

Comisión de  
Uso de Suelo  
14/02/2019 f

OFICIO No. 0124  
D.M. 13 FEB. 2019

2019-010392

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Señor Abogado  
Diego Cevallos Salgado.  
SECRETARIO GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

Fecha: 14 FEB 2019 Hora 9:52  
Nº. HOJAS 1  
Recibido por: [Firma]

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 58229.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0317, de 25 de enero del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 58229, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: *"Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."*

Por ser de su competencia la emisión del informe señalado, adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: 1) No. 071-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-059, de 11 de febrero del 2019, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero, Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Firma manuscrita]

**Boris Mata Reyes**  
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. [Firma]  
Elaborado por: María Cristina Proaño. [Firma]  
Ticket No. 2019-010392  
2019-013488

**MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-059**

**PARA:** Boris Mata Reyes  
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

**DE:** Ab. Martha Suárez Romero. Mg.  
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – PARTICIÓN PREDIO No. 58229.

**FECHA:** 11 de febrero de 2019.

En atención al Oficio No. SGC-2019-0317, de 25 de enero del 2019, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 58229, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

- 1.- Escrito ingresado por la Sra. Ana Lucía Hoyos Andrade, mediante Ticket No. 2019-010392, de 22 de enero del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición del predio No. 58229.
- 2.- Memorando No. 071-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 58229, es susceptible de partición, previa propuesta de subdivisión en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 30113.20 m<sup>2</sup>, y por lo tanto superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

**BASE LEGAL:**

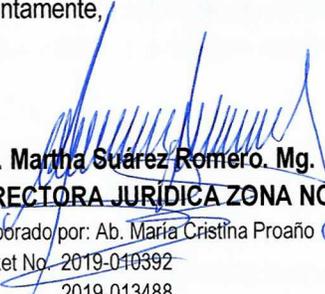
1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición*".
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: "*(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo*".

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A10 (A604-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m.

#### CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 071-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 58229, según escrituras es de 30113.20 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A10 (A604-50), se establece como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m, razón por la cual el referido predio es susceptible de partición, siempre que previamente se presente la propuesta de subdivisión considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06 de abril de 2017, en donde se reforma el artículo innumerado 79 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es mayor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS, siempre que se consideren las recomendaciones técnicas ya señaladas.

Atentamente,

  
**Ab. Martha Suárez Romero. Mg.**

**DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO**

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño *CP*

Ticket No. 2019-010392

2019-013488

**MEMORANDO**

MEMORANDO No. 071 -DGT-GU-2019  
DM Quito, 04 de febrero del 2019

**PARA:** Abg. Martha Suarez Romero  
**DIRECTORA JURIDICA ADMINISTRACION AZEE.**

**DE:** Ing. Galo Erazo Vásquez.  
**DIRECTOR DEGESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.**

**ASUNTO:** Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición del predio 58229.

**REF.** TICKET #: 2019-013488

En atención al Oficio N° SGC-2019-0317 ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-013488, por parte del Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual solicita que: *"...en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 58229, conforme lo solicitado por la Sra. Ana Hoyos Andrade"*, le manifiesto:

En el presente caso y como lo manifiesta la Sra. Ana Lucía Hoyos Andrade en el oficio S/N de fecha 21 de enero de 2019, ingresado a la Secretaria del Consejo Metropolitano, la pretensión constante en la demanda, consiste en la repartición de bienes, **no del fraccionamiento o subdivisión del predio N° 58229** (foja 4 de la documentación adjunta).

**ANALISIS:**

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 52889, con clave catastral 11508-05-001, se encuentra registrado a nombre del Sr. HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO, y tiene un área de escritura de 30113.20 m2 y área gráfica de 30113.20 m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A10 (A604-50), son las siguientes:

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: A10 (A604-50)	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 600 m2	Altura: 16 m	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 4	Lateral: 3 m
COS total: 200 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 50 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI	

0.5 ETT

## CONCLUSIÓN:

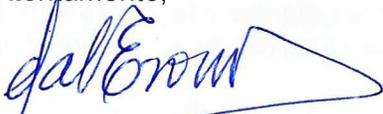
Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 58229, **es susceptible de partición**, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son superiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente; sin embargo, es necesario que previo a emitir el criterio técnico solicitado, se presente la propuesta de subdivisión, considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el Artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06-04-2017. (Las negrillas me corresponden)

Con respecto a la aclaración realizada por la Sra. Ana Lucía Hoyos Andrade, referente a que no se trata de un fraccionamiento o subdivisión del predio sino a la repartición de los bienes, la Dirección de Gestión del Territorio no es competente para emitir Informe técnico respecto a la repartición de bienes dentro de un juicio.

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

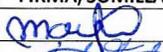
Atentamente,



Ing. Galo-Eraza Vásquez.

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**

Adjunto: Documentación ingresada (6 hojas útiles)  
IRM de consulta (1 hoja útil)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	04-02-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	04-02-2019	